



LANDKREIS OSNABRÜCK

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Raiffeisen Altenmelle“**

Pflichtenheft

**als Anlage zum Antrag auf Einleitung eines
Aufstellungsbeschlusses**

Projektnummer: 221337
Datum: 2021-10-18

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	2
2	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation.....	2
3	Eigentumsverhältnisse.....	4
4	Städtebauliche Planungsziele / Vorhabenplanung	4

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2021-10-18

Proj. Nr. 221337

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

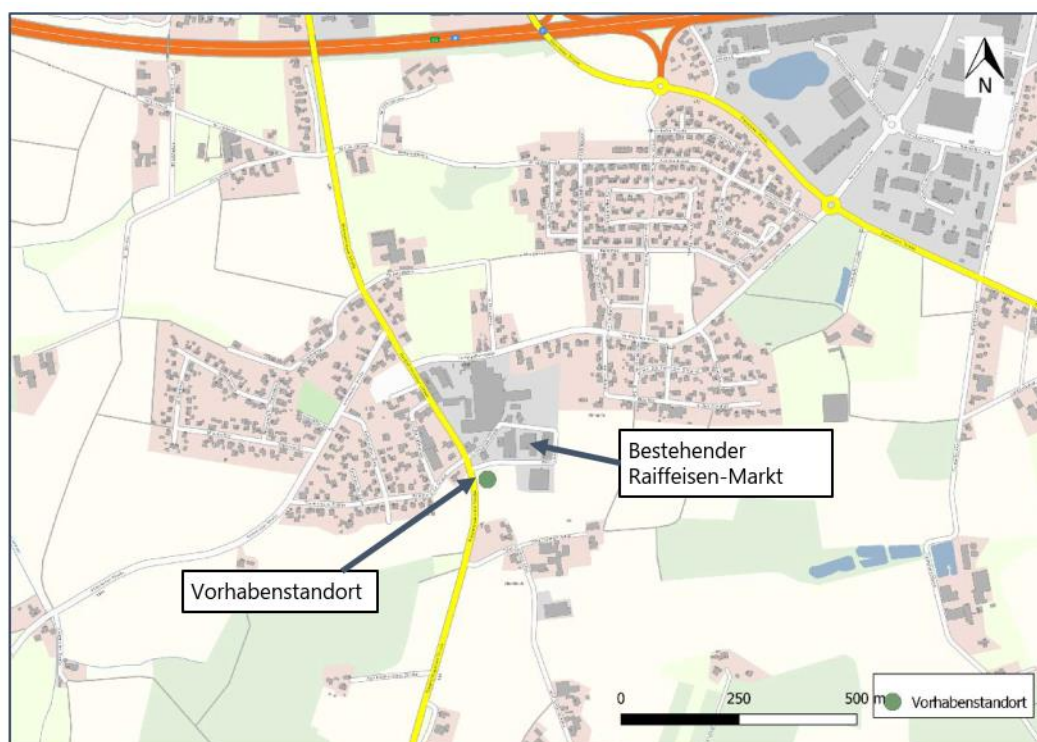
<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Ausgangslage

Das Plangebiet zur Größe von ca. 0,6 ha liegt am südlichen Rand der Ortslage von Altenmelle, Stadtteil Melle-Mitte, umfasst die unbebauten Flächen südlich der Werkstraße und östlich der Borgholzhausener Straße (L93) und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das direkte Umfeld ist durch die bestehenden baulichen Anlagen der Raiffeisen Warengenossenschaft Osnabrücker Land eG einschließlich bestehendem Bau- und Gartenfachmarkt gewerblich vorgeprägt. Im näheren Umfeld befinden sich weitere Gewerbebetriebe (insb. Schomäcker Federnwerk GmbH) sowie Wohnbebauung östlich der Borgholzhausener Straße und südlich der Nachtigallenstraße.

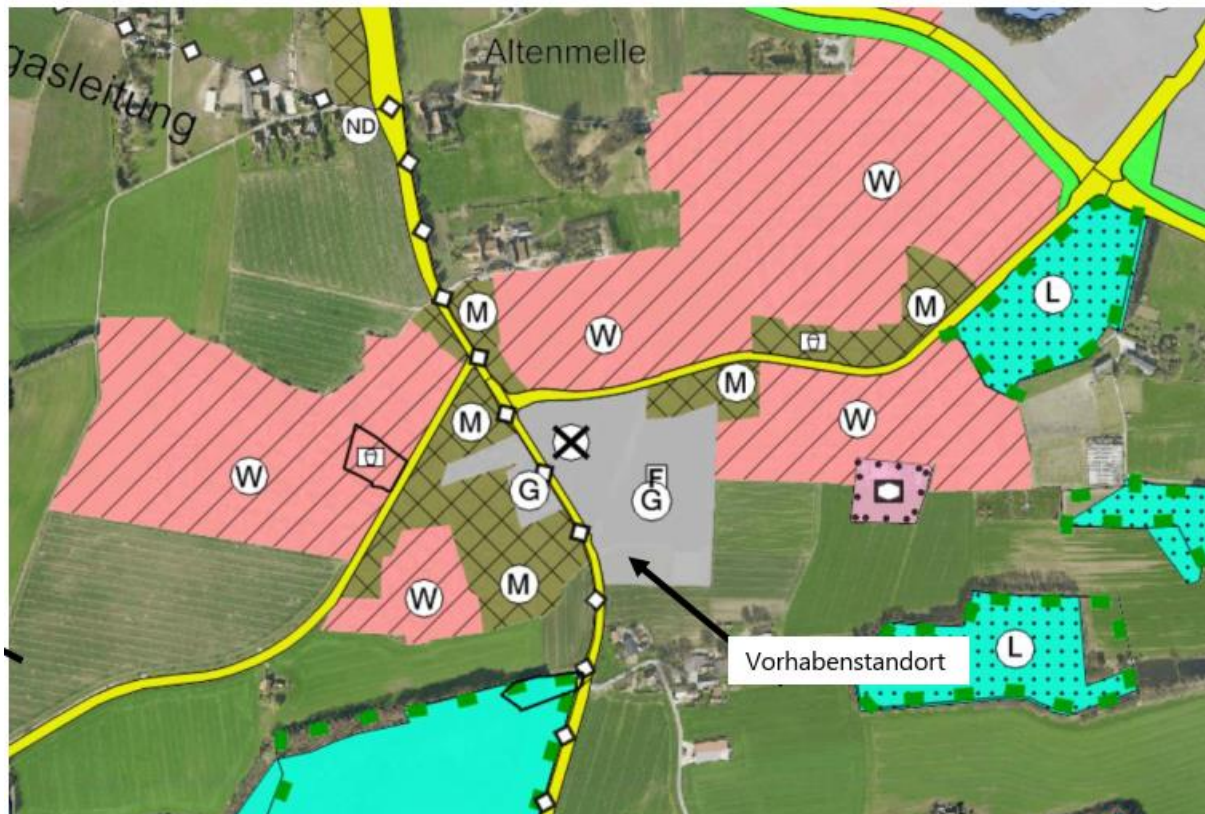


Kartengrundlage: WebAtlas Niedersachsen
Bearbeitung: cima 2021

2 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Der Bereich soll als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“ ausgewiesen werden.

Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Melle



Quelle: Stadt Melle: <http://webgis.melle.info>

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die konkreten Bauabsichten sind im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig (keine privilegierte Nutzung i.S.v. § 35 BauGB). Aus diesem Grund soll Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebiets“ ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“ geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind

- der Vorhaben- und Erschließungsplan (Objektplanung in Bauantragsqualität)
- und der Durchführungsvertrag

Bestandteil des Planverfahrens. Der Durchführungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Melle zu schließen. Der Durchführungsvertrag muss bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vorliegen und – ebenso wie der Vorhaben- und Erschließungsplan – mit beschlossen werden.

Es ist ein zweistufiges Regelverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Als gesonderter Bestandteil der Begründung wird dabei ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung inklusive Artenschutzbeitrag erstellt.

Ein Einzelhandelsgutachten als Grundlage für die noch ausstehende raumordnerische Beurteilung liegt bereits vor. Danach werden die Ziele der Raumordnung zu großflächigem Einzelhandel werden durch dieses Vorhaben voraussichtlich eingehalten (Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Abstimmungsgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot).

Mittels einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird der Nachweis einer geregelten Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers geführt (im Vorfeld wird hierzu auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens begutachtet).

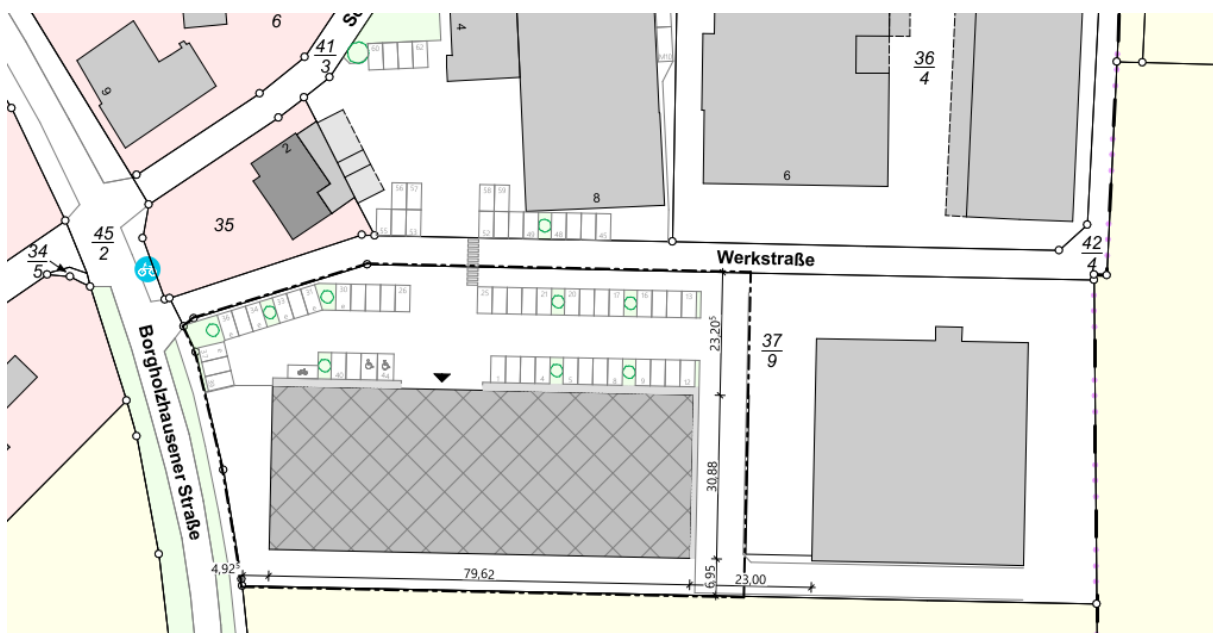
Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wird nachgewiesen, dass durch die hier anstehende Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarkts einschließlich des Mehrverkehrs auf öffentlichen Straßen an den schutzbedürftigen Nutzungen in der näheren Umgebung keine unzulässigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch gewerbliche Schallimmissionen auftreten. Zudem werden die Auswirkungen einwirkenden Verkehrslärms von der Borgholzhausener Straße auf Büros des Bau- und Gartenfachmarkts geprüft.

3 Eigentumsverhältnisse

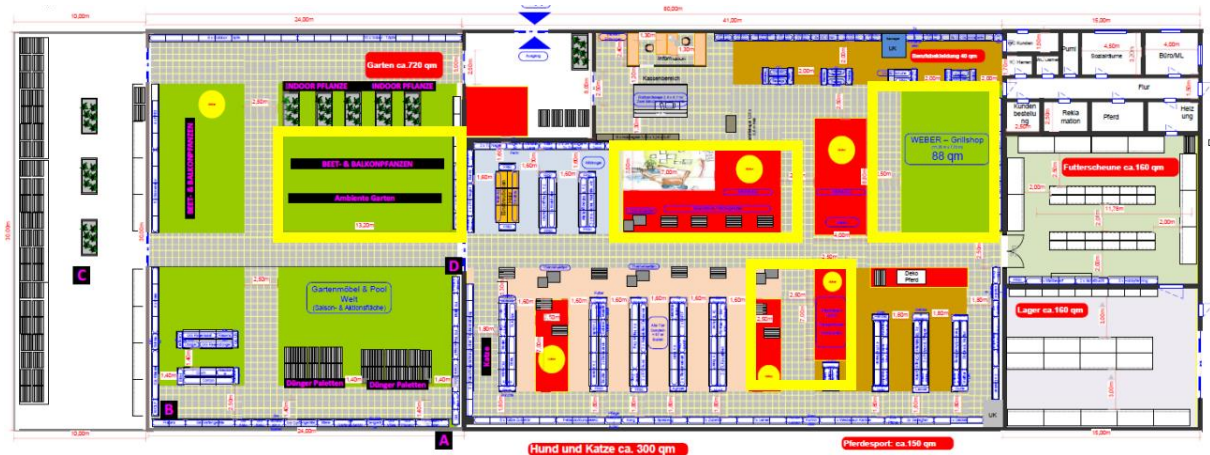
Die Raiffeisen Waren genossenschaft Osnabrücker Land eG mit Sitz in Melle kann in Erbpacht über die Plangebietsflächen verfügen.

4 Städtebauliche Planungsziele / Vorhabenplanung

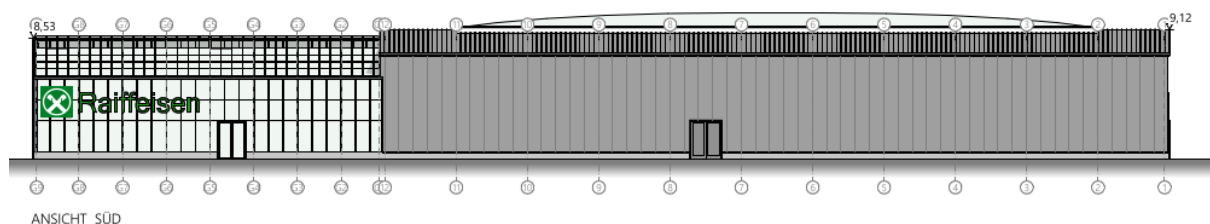
Es bestehen konkrete Bauabsichten des Vorhabenträgers, den bereits am Standort an der Werkstraße vorhandenen Bau- und Gartenfachmarkt unter Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche auf 2.350 m² an einen verkehrsgünstigeren und kundenorientierteren Standort in direkter räumlicher Nähe unmittelbar an der Borgholzhausener Straße zu verlagern und somit langfristig zu sichern.

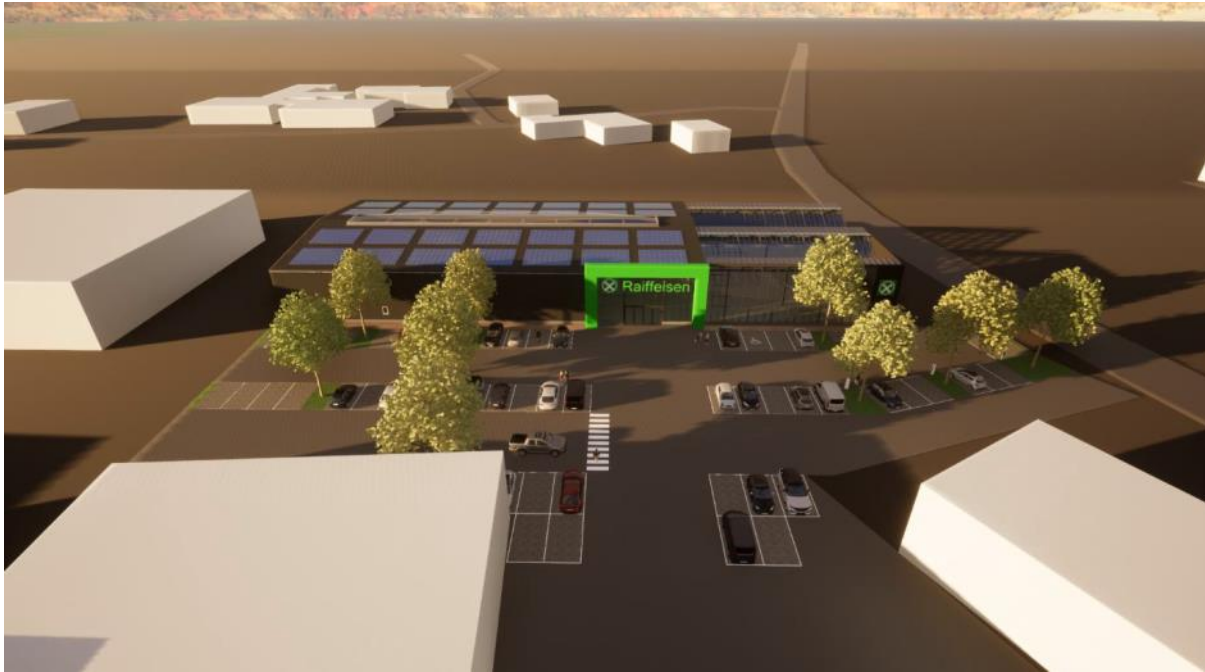


Die Gesamtverkaufsfläche teilt sich auf in eine Warmhalle von ca. 1.200 m² (inklusive Kasse, Eingang, Lounge-Bereiche), eine Kalthalle von ca. 720 m² (Gartenbereich), einen Außenbereich von ca. 270 m² (Gartenbereich) sowie eine Futterscheune von ca. 160 m² (Zoobedarf). Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche wird unter 10 % liegen.



Der eingeschossige Einzelhandelsmarkt wird mit Grundmaßen von ca. 80 x 30 m und einer Traufhöhe von ca. 9 m errichtet. Durch die Verwendung von Baumaterialien, die den Schwerpunkt „Garten“ betonen (z.B. Glas und Holz), wird sich der Markt in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Besonders städtebaulich prägend wird dabei das Verkaufsgewächshaus mit materialgleichem Eingangsbereich sein. Demgegenüber wird Warmhaus aus hochwertigen Isoliermaterialien in einer dezenten Tonfarbe errichtet. Auf dem Dach der Warmhalle wird eine Photovoltaikanlage installiert, die den Strombedarf des Neubaus im Realsaldo deckt. Wärme wird regenerativ aus einer bereits vorhandenen Holzhackschnitzelverbrennungsanlage gewonnen. Brauchwasser, z.B. für die Versorgung der Pflanzen, wird aus Oberflächenwasser in einem großen Wasserspeicher gewonnen.





Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Werkstraße mit direkter Anbindung an das überörtliche Straßennetz (L95). Die erforderlichen Stellplätze für Kunden (ca. 60) werden vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht (nördlich des Markts) und durch Baumpflanzungen gegliedert.

Die Anlieferungsrampe für Lkw wird sich im Osten des geplanten Markts befinden (Zuwegung zwischen dem Neubau und der bereits vorhandenen Getreidehalle), so dass von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen für die schützenswerten Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebiets auszugehen ist.

Die nachfolgenden ökologischen Belange werden u.a. besondere Beachtung finden:

- Installation und Nutzung von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen
- Speicherung von selbst erzeugtem Strom zum späteren Eigenverbrauch
- Erzeugung von Wärme in einer Holzheizung
- Ladestation für Elektromobile
- Wasserdurchlässige Befestigungsflächen
- Nutzung von Regenwasser zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs
- Hecken statt Zäune
- Begrünte Stellplätze

Wallenhorst, 2021-10-18

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG